COMITÉ DE DÉROGATION
DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION
(Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) :	D08-02-22/A-00221
Propriétaire(s) :	2707120 Ontario Inc.
Adresse :	436, avenue Athlone
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	lot 100, plan enregistré 272
Zonage :	R4UC[2685]
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 21 septembre et le 5 octobre 2022,** comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite construire un immeuble résidentiel de faible hauteur de trois étages (plus le sous-sol) abritant un total de 16 logements, dont des logements de deux chambres à coucher et un mélange de logements d'une chambre à coucher et de studios, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 25 % de la profondeur du lot, soit 7,6 mètres, alors que le règlement stipule que le retrait de la cour arrière doit être d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 9,1 mètres.

b) ~~Permettre la réduction de la zone tampon paysagère à la limite arrière de la propriété à 0 mètre, alors que le règlement exige une zone tampon paysagère de 3 mètres à la limite arrière de la propriété~~. **Permettre une zone tampon paysagère réduite à la limite arrière de la propriété, d'une superficie égale à 37,9 mètres carrés et contiguë à 40 % de la limite arrière du lot, alors que le règlement exige une zone tampon paysagère minimale d'une superficie de 45,86 mètres carrés et contiguë à au moins 50 % de la limite arrière du lot**.

c) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 0 mètre pour les abris à vélos, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 0,6 mètre pour une structure accessoire~~.

d) Réduire à 0 le nombre minimum de places de stationnement exigé pour les locataires, alors que le règlement exige un minimum de 2 places de stationnement.

e) Réduire à 0 le nombre minimum de places de stationnement pour les visiteurs, alors que le règlement exige un minimum de 0,4 place de stationnement.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0086), en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 21 septembre 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPDE) de la Ville, au motif que la requérante devait demander des dérogations supplémentaires ou présenter des plans révisés pour la fenêtre en saillie.

Lors de l'audience, le Comité entend Mme Linker, qui réitère la demande d'ajournement de la Direction générale. Le Comité entend également Mme Hill, qui se dit d'accord avec la demande d'ajournement. Elle souhaite également que la demande soit ajournée à la prochaine audience publique prévue le 5 octobre 2022.

Sont également présents Larry Wong, du 440, avenue Dawson, et David Morgan, du 440, avenue Athlone. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 5 octobre 2022.

À la nouvelle audience du 5 octobre 2022, le président du Comité fait prêter serment à Mme Hill, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Mme Hill, qui comparaît avec Peter Hume, représentant également la requérante, fait une présentation complète au Comité. Mme Hill confirme que les fenêtres en baie, telles qu'elles figurent sur les plans, sont conformes aux règles de zonage. M. Hume confirme que si la superficie du site était moins de 11 mètres carrés, le stationnement pour l'immeuble résidentiel proposé ne serait pas requis en vertu du Règlement de zonage.

Mme Linker, également présente, ne fait part d'aucune préoccupation concernant la demande. Mme Linker avertit Mme Hill qu'à son avis, les fenêtres définies dans un bulletin de pratique interne des Services du Code du bâtiment ne sont pas considérées comme conformes aux règles de zonage. Mme Hill confirme qu'elle souhaite procéder

avec les plans tels qu'ils ont été déposés et qu'elle s'occupera de l'interprétation des fenêtres en baie au moment de la délivrance du permis de construire.

Mme Linker ne fait part d'aucune préoccupation concernant la demande. En ce qui concerne son rapport révisé au dossier, Mme Linker déclare qu'avec la présentation de plans révisés, la dérogation (c) pourrait être supprimée et la dérogation (b), telle qu'elle est énoncée dans l'avis, devrait être modifiée comme suit :

b) ~~Permettre la réduction de la zone tampon paysagère à la limite arrière de la propriété à 0 mètre, alors que le règlement exige une zone tampon paysagère de 3 mètres à la limite arrière de la propriété~~. **Permettre une zone tampon paysagère réduite à la limite arrière de la propriété, d'une superficie égale à 37,9 mètres carrés et contiguë à 40 % de la limite arrière du lot, alors que le règlement exige une zone tampon paysagère minimale d'une superficie de 45,86 mètres carrés et contiguë à au moins 50 % de la limite arrière du lot.**

c) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 0 mètre pour les abris à vélos, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 0,6 mètre pour une structure accessoire.~~

Toutes les parties étant d'accord, la demande est modifiée en conséquence.

Le Comité entend les présentations d'opposition des résidents du secteur suivants :

- Larry Wong, du 440, avenue Dawson
- David Morgan, du 440, avenue Athlone
- Geoff Lewis, du 263, avenue Wesley
- Aileen Davies, du 442, avenue Athlone

Les préoccupations et les objections soulevées sont nombreuses. Elles portent sur l'échelle de construction proposée, les retraits des structures accessoires dans la cour arrière, les arbres matures situés dans la cour avant, le manque de stationnement, le nombre d'unités d'habitation proposées et la perte de l'effet de verdure au milieu du pâté de maisons en raison du retrait réduit proposé pour la cour arrière.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : **DEMANDE ACCORDÉE EN PARTIE, TELLE QUE MODIFIÉE**

Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris des lettres d'opposition.

Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation

appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations (b), (d) et (e) demandées respectent tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « Les politiques générales relatives à la Zone urbaine générale stipulent que la Ville est généralement favorable à un large éventail de typologies d'habitation dans les quartiers, sous réserve de l'atténuation de tout problème lié au stationnement, à la lumière excessive, à l'échelle ou aux incompatibilités contextuelles. L'aménagement intercalaire doit garantir que le caractère existant du quartier n'est pas touché ».

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au quartier, les dérogations demandées (b), (d) et (e) sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que les dérogations b), d) et e) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à un aménagement intercalaire discret dans la zone urbaine. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations b), d) et e) respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le quartier. Enfin, le Comité conclut que les dérogations (b), (d) et (e) sont mineures parce qu'elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

À l'inverse, en se fondant sur la preuve, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation au retrait de la cour arrière (a) respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Plus précisément, le Comité estime que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que la dérogation (a) est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. En l'absence de l'un des quatre critères prévus par la loi, le Comité ne peut autoriser la réduction de la cour arrière.

Le Comité autorise les dérogations (b), (d) et (e), **sous réserve que** l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 5 octobre 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

Le Comité n'autorise pas la dérogation (a).

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 3 novembre 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade Centrepointe, 4e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 $ les droits d'appel par type de demande et à 25 $ les droits de chaque appel additionnel. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier nº:	D08-02-22/A-00221
Owner(s) / Propriétaire(s):	2707120 Ontario Inc.
Location / Emplacement:	436 Athlone Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

"John Blatherwick"

JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT

Absent / Absent

STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE

"Heather MacLean"

HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE

"Michael Wildman"

MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE

"Colin White"

COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE

Absent / Absente

BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
October 14, 2022 / 14 octobre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier